Que, en cumplimiento de las disposiciones normativas en materia de contratación, se procede a la elaboración del Estudio Previo de conformidad con lo ordenado en el numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, el Parágrafo 1º del Artículo 2º de la Ley 1150 de 2007 y con lo reglamentado en el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, SECCIÓN 2 **ESTRUCTURA Y DOCUMENTOS DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN,** SUBSECCIÓN 1 PLANEACIÓN, Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Estudios y documentos previos, con el fin de analizar la conveniencia y oportunidad para iniciar el proceso pre contractual correspondiente.

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. INVERSIÓN

1.1 FECHA:	N/A
1.2 SECRETARIA:	N/A
1.3 DIRECCIÓN:	N/A
1.4 EJE:	N/A
1.5 PROGRAMA:	N/A
1.6 SUBPROGRAMA:	N/A
1.7 NÚMERO DE PROYECTO:	N/A
1.8 META DE PRODUCTO	N/A
1.9 LINK DEL PROYECTO	N/A

1.10 CÓDIGO PRESUPUESTAL DEL RUBRO:

DENOMINACIÓN	FUENTE RECURSO	VALOR
N/A	N/A	$
TOTAL		**$**

1.11 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR:

N/A

1.11 POBLACIÓN BENEFICIADA CON EL OBJETO A CONTRATAR:

N/A

B. FUNCIONAMIENTO

1.1 FECHA	OCTUBRE 2026
1.2 SECRETARIA	SECRETARIA DE PLANEACIÓN
1.3 DIRECCIÓN:	DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL
1.4 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL	RP IMPUESTOS

RUBRO	FUENTE RECURSOS	CONCEPTO	VALOR
2.1.2.02.02.008.13.16.11001	11001 – RP IMPUESTOS	Servicios prestados a las empresas y servicios de producción	$ 60.000.000,00
TOTAL			**$ 60.000.000,00**

1.10 PRODUCTO DEL OBJETO A CONTRATAR

Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles para predios de propiedad del municipio para el fortalecimiento institucional: 1. Plan de Trabajo, Cronograma Detallado y Protocolo Metodológico de Valoración; 2. Informes Preliminares de Avance y Trabajo de Campo; 3. Informes Finales de Avalúo Comercial (Producto Principal)

II. ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

A. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

El artículo 287 de la Constitución Política reconoce a las entidades territoriales autonomía para la gestión de sus intereses y, en el marco de dicha autonomía, en consonancia con el artículo 314 de la misma Carta Magna, se establece que en cada municipio habrá una autoridad que ejerza sus funciones administrativas.

Que, el artículo 311 ibidem señala al municipio como la entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, a la que le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.

Así mismo, el artículo 315 de la citada norma señala como atribuciones del alcalde: "(…) 3. Dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo; representarlo judicial y extrajudicialmente; entre otros (…)".

De igual forma, el artículo 2 Superior establece que son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución, facilitando la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación.

De este modo, mediante la actividad contractual, el Estado busca garantizar las condiciones de bienestar y desarrollo social de la población dentro del ordenamiento jurídico y democrático. La celebración de contratos administrativos, en concordancia con los mandatos constitucionales, tiene como principal causa la satisfacción de las necesidades colectivas y de interés general, constituyéndose en un medio para cumplir los fines estatales, materializar los derechos de los ciudadanos y aplicar de manera estricta el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

En desarrollo de los principios que rigen la función administrativa y la contratación estatal —tales como la transparencia, la economía, la celeridad, la eficacia, la imparcialidad y la responsabilidad—, consagrados en los artículos 209 de la Constitución Política y 25 de la Ley 80 de 1993, el Municipio de Madrid, Cundinamarca, a través de la Secretaría de Planeación (Dirección de Desarrollo Territorial), requiere adelantar las acciones técnicas y administrativas necesarias para la gestión de su patrimonio inmobiliario.

En este orden de ideas, la Administración Municipal requiere contratar la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles para predios de propiedad del Municipio de Madrid, Cundinamarca; así como, aquellos que se prevé adquirir para la ejecución de programas, proyectos y obras de interés público lideradas por las diferentes dependencias de la entidad territorial. Esta necesidad obedece a la obligación institucional de mantener actualizado el inventario físico, el valor real y el avalúo técnico de los activos fijos de la entidad territorial, dando cumplimiento al Régimen de Contabilidad Pública y a las disposiciones establecidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), adoptadas mediante la Resolución 533 de 2015 de la Contaduría General de la Nación.

Así mismo, la valoración comercial de los inmuebles se fundamenta en las disposiciones del artículo 3 del Decreto 1420 de 1998, el cual establece que dichos avalúos deben ser elaborados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), por la entidad que haga sus veces, o por organismos especializados como la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca, entidad pública con la cual se celebrará el presente Contrato Interadministrativo en el marco de la contratación directa (artículo 2, numeral 4, literal c) de la Ley 1150 de 2007).De igual forma, se garantiza que la actividad avaluatoria se desarrolle en estricto cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, asegurando que los profesionales que intervengan en la elaboración de los dictámenes cuenten con plena idoneidad, experiencia y su respectiva inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

En este sentido, la contratación de este servicio resulta indispensable para garantizar que las decisiones de inversión, adquisición o enajenación de bienes inmuebles municipales se fundamenten en criterios técnicos, normativos y de transparencia.

Para poder establecer esta información se hace indispensable contratar la realización de un avaluó comercial que podrá ser adelantado por la Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca, bancas de inversión o cualquier persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores y ampliamente acreditada en esas actividades teniendo en cuenta el valor a celebrar con las especificaciones y requisitos que se describan más adelante.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y conforme a los principios de la contratación pública consagrados en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, la Entidad Municipal considera necesario celebrar el contrato interadministrativo, para la realización de avalúos comerciales que permitan garantizar una valoración objetiva, técnica, transparente y ajustada a la normatividad vigente de los predios de propiedad del Municipio. Esta contratación busca obtener un soporte técnico confiable para la toma de decisiones en materia de adquisición, administración y registro de los bienes inmuebles municipales, contribuyendo al fortalecimiento del inventario patrimonial, a la planeación territorial y al cumplimiento de los fines esenciales de la administración pública, en el marco de una gestión eficiente, eficaz y conforme a los principios de transparencia, economía y responsabilidad.

Con la puesta en marcha de los avalúos se busca el fortalecimiento institucional en pro del beneficio de la comunidad, además del disfrute de un hábitat adecuado y la libre movilización de sus ciudadanos; así como el fortalecimiento fiscal, inclusión en los programas de titulación y legalización de los inmuebles del Municipio.

Por las razones expuestas el municipio de Madrid Cundinamarca, debe efectuar el proceso técnico que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado abierto de los bienes inmuebles, con la contratación de agentes expertos en la materia para que realice los avalúos.

III. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO Y CONDICIONES GENERALES

A. OBJETO DEL CONTRATO:

CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CON LA AGENCIA LOGISTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA PARA LA ELABORACION DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MADRID CUNDINAMARCA.

B. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA LA EJECUCIÓN DEL OBJETO O PRODUCTO A CONTRATAR:

N/A

C. ACTIVIDADES Y/O OBLIGACIONES A CARGO DE LAS PARTES:

Para el desarrollo del objeto contractual, se deben realizar las siguientes actividades a saber:

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1) Ejecutar el objeto del contrato y desarrollar las actividades específicas en las condiciones pactadas.
2) Desarrollar las obligaciones que se generan directa e indirectamente del objeto contractual.
3) Colaborar con el Municipio, para que el objeto del contrato se cumpla y se ofrezca en las mejores condiciones de calidad.
4) No incurrir en falsedad o adulteración de los documentos exigidos para cumplir con los requisitos del proceso de selección.
5) Abstenerse de acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuerza de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
6) Mantener vigentes las condiciones del contrato, garantizando la calidad de los servicios ofrecidos (idoneidad humana, moral y técnica).
7) Acatar las observaciones y correcciones del supervisor del contrato, e informar cualquier circunstancia que pueda afectar la ejecución del contrato.
8) Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrollen en virtud del presente contrato, cuando ellos causen perjuicio a la Administración o a terceros. Igualmente será responsable en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993 y Ley 734 de 2002 (Código Único Disciplinario) cuando a ello hubiere lugar.
9) Abstenerse de hacer declaraciones, representaciones o compromisos en nombre de EL MUNICIPIO, ni tomar decisiones o iniciar acciones que generen obligaciones a su cargo.

OBLIGACIONES ESPECÌFICAS DEL CONTRATISTA:

1. Realizar previa autorización del supervisor el avaluó comercial de los bienes inmuebles objeto de adquisición, así como determinar el valor comercial de predios del Municipio de Madrid Cundinamarca, utilizando la metodología ordenada por la Resolución 941 del 31 de julio de 2026 (Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones).
2. Entregar el informe técnico avaluó comercial de cada predio en estudio, el cual contendrá resumen de la naturaleza jurídica del bien, análisis económico del sector y del mismo inmueble, normativa urbanística, metodología de avalúos y consideraciones específicas, material cartográfico, registro fotográfico de la propiedad, antecedentes del bien y delimitación.
3. Reportar información que le sea solicitada por EL MUNICIPIO relacionada con el objeto contractual e informar oportunamente sobre las dificultades que surjan en la ejecución del contrato.

OBLIGACIONES GENERALES DEL MUNICIPIO:

En virtud del futuro contrato EL MUNICIPIO se obliga a:

1) Pagar oportunamente al contratista en la forma establecida en la Cláusula forma de pago.
2) Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el contratista de conformidad con las condiciones y términos del contrato.
3) Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL MUNICIPIO:

1. Suministrar formalmente al proveedor del servicio especializado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la firma del Acta de Inicio, el listado consolidado de los predios objeto de valoración comercial, acompañado de las copias de los Certificados de Libertad y Tradición, fichas o cédulas catastrales, y demás documentación aplicable a cada inmueble de propiedad municipal.

2. Facilitar las gestiones administrativas, logísticas y de acceso que resulten necesarias para que el equipo técnico y los avaluadores designados; para que puedan realizar las visitas de inspección física, toma de fotografías y levantamientos de campo en cada uno de los predios objeto de avalúo, coordinando el acompañamiento de personal municipal o administradores cuando las condiciones del predio así lo requieran.

3. Evaluar y revisar, a través del Supervisor del Contrato, los informes preliminares, borradores de avalúos comerciales y la matriz consolidada del portafolio inmobiliario presentado por el proveedor, emitiendo en un término no mayor a cinco (5) días hábiles sus observaciones técnicas o, en su defecto, la correspondiente Certificación de Cumplimiento a Satisfacción que avale los productos finales y viabilice los trámites de pago.

D. DESCRIPCIÓN DE LOS BIENES Y/O SERVICIOS A CONTRATAR

IDONEIDAD PERSONA JURÍDICA: Empresa o agencia inmobiliaria y de servicios logísticos de carácter público con capacidad jurídica y operativa para llevar a cabo el objeto del presente contrato.

EXPERIENCIA: Contar mínimo con dos (2) años de experiencia en el sector inmobiliario, el cual se certificará con la acreditación de mínimo dos (2) contratos.

Descripción	Cantidad	Tiempo
Desarrollo del avalúo comercial de predios ubicados en el Municipio de Madrid Cundinamarca	Siete (07) inmuebles del municipio de Madrid Cundinamarca	Dos (02) meses y/o hasta agotar el presupuesto oficial, el cual no debe superar el 31 de diciembre de 2026.

Ítem	Matrícula Inmobiliaria	Área (m2)	Nombre del Predio / Identificación	Dirección	Valor
1	50C-1442387	1,292.00	Polideportivo / Salón Comunal Barrio San Francisco	Carrera 1b # 6-43	$6,220,168
2	50C-793882	(465)	Polideportivo San Pedro	Calle 21 # 1 - 77 (Calle 21 # 2 - 115 este)	$3,700,000
3	50C-1784342	1,218.00	Salón Comunal y Polideportivo Amparito (Lote 86)	Carrera 11 # 12 – 60	$6,000,000
4	50C 1600140	4.495	Polideportivo Barrio prados	Carrera 16 # 4-15	$9,500,000
5	50C-1567666	3.955,3	Polideportivo El Escallón - Sector El escalón	Carrera 10 #15-130	$9,000,000
6	50C-1456585	537.59	Predio Polideportivo - Urbanización Santa Matilde	Carrera 5 # 13 – 62	$4,000,000
7	50C-1910770	14,410.34	Nuevo Hospital Santa Matilde Hacienda Casa Blanca	NR	$12,000,000
SUBTOTAL					**$50.420.168**
IVA 19%					**$ 9.579.832**
VALOR TOTAL					**$60.000.000**

E. DOCUMENTOS E INFORMES A ENTREGAR:

- Factura o cuenta de cobro
- Certificación aportes parafiscales y seguridad social
- Planilla integrada de aportes (si aplica)
- Certificación cuenta bancaria (primera cuenta)
- RUT actualizado (primera cuenta)
- Informe mensual de las actividades ejecutadas en el periodo comprendido
- Informe final de actividades
- CD con la documentación que acredite el cumplimiento del objeto

F. PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato a celebrar es de Dos (02) meses y/o hasta agotar el presupuesto oficial, el cual no debe superar el 31 de diciembre de 2026, contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

G. LUGAR DE EJECUCIÓN:

Municipio de Madrid Cundinamarca

H. SUPERVISIÓN Y CONTROL DEL CONTRATO

La Supervisión y control de la ejecución del contrato será ejercida por la **Dirección de Desarrollo Territorial**, quien deberá en cumplimiento de sus funciones, observar los postulados consagrados en el artículo 4 y numeral 1° artículo 26 de la Ley 80 del 28 de octubre de 1993 "Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 734 del 5 de febrero de 2002 "Por la cual se expide el Código Disciplinario Único, La ley 1474 del 12 de julio de 2011 "Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública..

I. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO

De conformidad con el artículo 60 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y artículo 217 del Decreto 019 de 2012 "Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública", señala que:

"*Artículo 60. De la ocurrencia y contenido de la liquidación. Los contratos de tracto sucesivo, aquellos cuya ejecución o cumplimiento se prolongue en el tiempo y los demás que lo requieran, serán objeto de liquidación.*

También en esta etapa las partes acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar.

En el acta de liquidación constarán los acuerdos, conciliaciones y transacciones a que llegaren las partes para poner fin a las divergencias presentadas y poder declararse a paz y salvo.

Para la liquidación se exigirá al contratista la extensión o ampliación, si es del caso, de la garantía del contrato a la estabilidad de la obra, a la calidad del bien o servicio suministrado, a la provisión de repuestos y accesorios, al pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones, a la responsabilidad civil y, en general, para avalar las obligaciones que deba cumplir con posterioridad a la extinción del contrato.

En concordancia con el artículo 11 de la ley 1150 de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", la ocurrencia de la liquidación de los contratos se hará;

(...) de mutuo acuerdo dentro del término fijado en los pliegos de condiciones o sus equivalentes, o dentro del que acuerden las partes para el efecto. De no existir tal término, la liquidación se realizará dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la expiración del término previsto para la ejecución del contrato o a la expedición del acto administrativo que ordene la terminación, o a la fecha del acuerdo que la disponga.

En aquellos casos en que el contratista no se presente a la liquidación previa notificación o convocatoria que le haga la entidad, o las partes no lleguen a un acuerdo sobre su contenido, la entidad tendrá la facultad de liquidar en forma unilateral dentro de los dos (2) meses siguientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 del C. P. A. C. A.

Si vencido el plazo anteriormente establecido no se ha realizado la liquidación, la misma podrá ser realizada en cualquier tiempo dentro de los dos años siguientes al vencimiento del término a que se refieren los incisos anteriores, de mutuo acuerdo o unilateralmente, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 164 del C. P. A. C. A.

Los contratistas tendrán derecho a efectuar salvedades a la liquidación por mutuo acuerdo, y en este evento la liquidación unilateral solo procederá en relación con los aspectos que no hayan sido objeto de acuerdo.

IV. FUNDAMENTO JURÍDICO Y JUSTIFICACIÓN QUE SOPORTA LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Que de conformidad con el numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 del 16 de julio de 2007 "Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos", así como lo establecido en la SUBSECCIÓN 4 Contratación Directa, del Decreto 1082 de 2015, la modalidad por la cual se sustenta la selección se enmarca dentro de los criterios establecidos en la Contratación Directa.

La celebración de un contrato interadministrativo objeto de estudio se encuentra plenamente amparada y blindada por el ordenamiento jurídico colombiano:

La Constitución Política de Colombia (Artículo 209), establece que la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de moralidad, igualdad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

La Ley 80 de 1993 (Estatuto General de Contratación de la Administración Pública), en el Artículo 23, regula los principios de las actuaciones contractuales de las entidades estatales, orientados al cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados. Así mismo, en el numeral 4 del Artículo 24, consagra expresamente la contratación directa como una de las modalidades de selección de contratistas en la contratación estatal.

La Ley 1150 de 2007 (Por medio de la cual se introducen medidas de eficiencia y transparencia en la Ley 80 de 1993), Literal c) del numeral 4 del Artículo 2, establece taxativamente que procederá la contratación directa en los siguientes casos: "Los contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en su ley o en sus reglamentos."

El Decreto 1082 de 2015 (Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional), en el Artículo 2.2.1.2.1.4.1, desarrolla los requisitos y condiciones procedimentales para adelantar la contratación directa, reiterando que en los contratos interadministrativos la entidad estatal debe verificar y dejar constancia en los estudios previos de la capacidad de la entidad ejecutora para ejecutar el objeto contractual, así como la relación directa con su misión legal o estatutaria.

El núcleo habilitante de esta modalidad exige que la entidad pública que funge como ejecutora posea dentro de su marco legal, orgánico o estatutario la facultad expresa para desarrollar actividades de carácter inmobiliario, técnico, catastral, de gestión predial o de valoración de bienes.

Al celebrarse el contrato con una entidad estatal de naturaleza pública (por ejemplo, una Agencia Logística, Empresa Inmobiliaria o entidad afín del orden departamental o nacional) que cuenta por ley con funciones de estructuración inmobiliaria, administración de bienes y peritazgos técnicos, se cumple a cabalidad con la exigencia del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007. Las obligaciones de elaborar avalúos comerciales no son ajenas, sino consustanciales a la misión institucional de la ejecutora.

El artículo 113 de la Constitución Política consagra el principio de colaboración armónica entre las ramas y órganos del poder público para la realización de sus fines. Acudir a un contrato interadministrativo fomenta la optimización de los recursos públicos, la sinergia institucional y la cooperación horizontal entre el Estado (por ejemplo, un municipio y una entidad descentralizada), evitando la intermediación onerosa de particulares y garantizando la satisfacción célere de los intereses públicos vinculados a la gestión de predios e infraestructura.

Conforme lo exige el Decreto 1082 de 2015, la entidad ejecutora acredita una sólida idoneidad técnica respaldada por profesionales inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con amplia experiencia en la determinación de valores comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales. La contratación directa interadministrativa elimina los riesgos de desierta de los procesos competitivos abiertos y asegura que la administración municipal o estatal cuente con el respaldo técnico especializado y calificado que posee la entidad ejecutora, garantizando dictámenes periciales ajustados a las metodologías técnicas y financieras vigentes (como las normas de valoración del IGAC o las Lonjas de Propiedad Raíz).

Entre tanto, la Agencia Logística de Gestión Inmobiliaria y Servicios de Cundinamarca es una Empresa Industrial y Comercial del sector descentralizado del Orden Departamental, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, vinculada a la Secretaria General de la Gobernación de Cundinamarca, Creada con el propósito de desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de toda clase de servicios relacionados con la administración de bienes inmuebles ,avalúos de bienes.

La Agencia Logística De Gestión Inmobiliaria y Servicios tiene dentro de su misión desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la ejecución de proyectos inmobiliarios, administración de bienes inmuebles, gestión inmobiliaria, gestión predial (estudios Jurídicos, Catastrales Topográficos, Avalúos Corporativos, Saneamiento y Adquisición de predios), así como la gerencia de proyectos.

Es importante resaltar que la empresa ha suscrito diferentes contratos y/o convenios interadministrativos que sustentan la experiencia de la entidad, en la ejecución de procesos integrales tales como:

No CTO.INTERADMINISTRATIVO	CONTRATANTE	OBJETO	VALOR TOTAL DEL CONTRATO
17788-2023	DEFENSORÍA DEL PUEBLO	ADELANTAR LA GESTIÓN PREDIAL INTEGRAL PARA LA ADQUISICIÓN, ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES INMUEBLES PRIORIZADOS POR LA DEFENSORÍA DEL PUEBLO, CON EL FIN DE SATISFACER LAS NECESIDADES INSTITUCIONALES DEN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA A NIVEL NACIONAL.	$ 46.037.932.667
084-2020	EMPRESA FÉRREA	ELABORAR LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS, FICHAS Y PIANOS PREDIALES, AVALAOS DE REFERENCIA Y AVALAOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO REGIOTRAM DE OCCIDENTE, MEDIANTE LOS PARAMETROS ESTABLECIDOS EN LA LEY 1682 DE 2013, MODIFICADA POR LA- LEY 1882 DE 2018, ASI COMO EN LA RESOLUCIÓN 1023 DE 2017 DEL MINISTERIO DE TRANSPORTE, LAS RESOLUCIONES 620 DE 2008, 898 DE 2014 Y 1044 DE 2014	$ 851.523.923,00

		DEL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES APLICABLES A LA MATERIA, EN LOS MUNICIPIOS DE FACATATIVÁ, MADRID, MOSQUERA, FUNZA Y LA CIUDAD DE BOGOTÁ	
063-2021	EMPRESA FÉRREA	ELABORACIÓN DE FICHAS, PLANOS PREDIALES Y AVALÚAS COMERCIALES, DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE SOACHA Y NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO EXTENSIÓN DE LA TRONCAL NQS DEL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO TRANSMILENIO A SOACHA FASES 11 Y III, MEDIA NTE LOS PARÁ METROS ESTABLECIDOS EN LA LEY 1682 DE 2013, MODIFICADA POR LA LEY 1882 DE 2018, ASÍ COMO EN LAS RESOLUCIONES 620 DE 2008, 898 DE 2014 Y 1044 DE 2014 DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI Y DEMÁS NORMAS CONCORDANTES APLICABLES A LA MATERIA, EN EL MUNICIPIO DE SOACHA.	$ 176.715.000,00
EPC-PDA-CI-487-2022	EMPRESAS PUBLICAS DE CUNDINAMARCA S.A. ESP	ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES Y LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS PARA LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES Y LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES QUE SEAN NECESARIAS PARA LA VIABILIZACIÓN DE LOS PROYECTOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO	$ 179.323.231,00
EFR-133-2023	EMPRESA FÉRREA REGIONAL SAS	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA ELABORAR LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS, FICHAS Y PLANOS PREDIALES, ASÍ COMO LOS AVALÚOS COMERCIALES REQUERIDOS PARA EL PROYECTO REGIOTRAM DE OCCIDENTE	$ 2.205.385.350,00
CO1.PCCNTR.5150411	MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ	"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA REALIZAR LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS PROPORCIONAR ASISTENCIA TÉCNICA PARA LA GENERACIÓN DE PLANIMETRÍA, ALTIMETRÍA, GEOMETRÍA DE BIENES DE USO PÚBLICO, FISCALES Y BALDÍOS Y EN PROCESOS DE DESENGLOBE Y VENTA, Y DEMÁS ACTIVIDADES DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA SUPERFICIE TERRESTRE EN EL MUNICIPIO DE ZIPAQUIRÁ"	$ 309.400.000,00

Bajo los argumentos expuestos, la elección del contrato interadministrativo bajo la modalidad de contratación directa no constituye una vía discrecional arbitraria, sino un mecanismo reglado y legalmente idóneo. Este satisface los principios de economía, eficacia y planeación de la contratación estatal, al encomendar la ejecución de los avalúos comerciales a una entidad de estirpe pública cuyo objeto misional se alinea perfectamente con las necesidades técnicas del municipio.

A. CAUSAL POR LA CUAL SE AMPARA

a) Urgencia manifiesta		e) Los contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas;		i) El arrendamiento o adquisición de inmuebles.	
b) Contratación de empréstitos;		f) Los contratos de encargo fiduciario que celebren las entidades territoriales cuando inician el Acuerdo de Reestructuración de Pasivos a que se refieren las Leyes 550 de 1999, 617 de 2000 y las normas que las modifiquen o adicionen, siempre y cuando los celebren con entidades financieras del sector público;		j) La contratación de bienes y servicios de la Dirección Nacional de Inteligencia (DNI), que requieran reserva para su adquisición.	
c) Contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos		g) Cuando no exista pluralidad de oferentes en el mercado;			
d) La contratación de bienes y servicios en el sector Defensa y en el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS*, que necesiten reserva para su adquisición;		h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales;			

VI. VALOR DEL CONTRATO, CONDICIONES DE PAGO Y SOPORTE ECONÓMICO:

A. VALOR DEL CONTRATO:

El valor del presente contrato será por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE ($60.000.000,00)** los cuales se pagarán con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2026.

B. CONDICIONES DE PAGO

La Alcaldía Municipal cancelará el valor total del contrato hasta por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($60,000,000)** incluido el IVA, el cual se cancelará mediante pagos parciales o totales según las cuentas de cobro o factura presentadas, de conformidad con los valores unitarios establecidos para cada predio en la propuesta económica presentada por el contratista. Cada pago estará sujeto a la previa presentación del informe de actividades realizadas, el cual deberá contener el detalle del avance de las labores cumplidas, la certificación de cumplimiento expedida por el supervisor y los demás trámites administrativos a que haya lugar. Para el último pago, se requerirá la presentación del informe final de actividades, el CD con la documentación digital que acredite el cumplimiento total del objeto contractual, la evaluación de proveedores y los trámites administrativos correspondientes.

C. SOPORTE ECONÓMICO

Para determinar los costos relacionados al contrato a celebrar, la Alcaldía de Madrid, tuvo en cuenta el análisis del sector realizado en el numeral 9 del presente documento.

A cargo del contratista están todos los impuestos, tasas, contribuciones y demás que establezca la Ley Nacional, las Entidades Ambientales y las Entidades Territoriales.

DESCUENTOS	PORCENTAJE
Retención a obra	2%
Rete ICA	1%
Tasa pro - deporte y recreación	1.5%
Contribución especial fondo de seguridad	5%
Estampilla adulto mayor	3%
Estampilla para la justicia familiar	2%
Estampilla pro cultura	1%
Rete IVA (si aplica)	De acuerdo al estatuto tributario municipal

VII. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el régimen normativo de la contratación estatal en Colombia (Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007), la modalidad de Contratación Directa no exime a la administración pública de aplicar los principios constitucionales de la función administrativa (artículo 209 de la Constitución Política) y los principios rectores de transparencia, economía, responsabilidad, selección objetiva y planeación.

En observancia del literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, regulado por el artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, en los contratos interadministrativos la favorabilidad de la oferta y la selección del contratista no se supeditan a una ponderación de puntajes u ofertas competidoras, sino a la verificación objetiva de tres elementos sustanciales: i) la capacidad jurídica e idoneidad técnica de la entidad ejecutora; ii) la relación directa de las prestaciones contractuales con el objeto misional de la misma, señalado en la ley o en sus estatutos; y iii) la optimización de los recursos públicos en términos de oportunidad, costo y eficiencia.

En este marco, el Municipio de Madrid (Cundinamarca) fundamenta la favorabilidad de la selección de la AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA, bajo los siguientes criterios objetivos:

1. **Idoneidad y Capacidad Técnica Acreditada**: La entidad ejecutora cuenta con la estructura operativa, el equipo profesional especializado inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y la experiencia técnica requerida para la determinación técnica de valores comerciales prediales, garantizando avalúos ajustados a los marcos metodológicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y las normas urbanísticas aplicables.

2. **Alineación Misional Directa**: Se verificó formalmente que el objeto social y las funciones de la entidad ejecutora guardan consonancia y relación directa con las obligaciones a asumir para la realización de los avalúos comerciales, cumpliendo rigurosamente la exigencia legal del estatuto genérico de contratación directa interadministrativa.

3. **Eficiencia Financiera y Cooperación Interinstitucional**: La propuesta económica presentada se ajusta a los precios de mercado e instrumentos presupuestales de la Entidad Territorial (Certificado de Disponibilidad Presupuestal - CDP), representando la alternativa idónea que optimiza el gasto público. Adicionalmente, consolida el principio de colaboración

armónica entre entidades del Estado (artículo 113 C.P. y artículo 3 de la Ley 489 de 1998), reduciendo tiempos de trámite contractual y asegurando un respaldo institucional de alta confiabilidad jurídica.

En consecuencia, la oferta presentada por la AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA es identificada como la MÁS FAVORABLE para los intereses del Municipio de Madrid, al reunir las condiciones jurídicas, técnicas, financieras y de conveniencia pública exigidas por la ley.

VIII. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE ACUERDO CON EL CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS –UNSPSC-

El objeto contractual a celebrar se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y servicios:

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE	LINEA PAA
80	13	18	02	Servicios de avalúo de inmuebles	368

IX. ANÁLISIS DEL SECTOR RELATIVO

En cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el cual establece la obligación a las Entidades Estatales de realizar el estudio necesario para conocer el sector relativo al objeto a contratar desde las perspectivas Legal, Comercial, Financiera, Organizacional, Técnica y de Análisis de Riesgos, la Secretaría de Planeación – Dirección de Desarrollo Territorial, de la Alcaldía Municipal de Madrid (Cundinamarca) procedió a revisar y analizar la dinámica del mercado para los servicios especializados de valoración y avalúos comerciales inmuebles.

Perspectiva Legal: Regulada por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 (artículo 2, numeral 4, literal c) y Decreto 1082 de 2015 (artículo 2.2.1.2.1.4.1). Exige que las actividades de avalúo sean ejecutadas por peritos inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) según lo contemplado en la Ley 1673 de 2013 y reglamentado por el Decreto 556 de 2014, observando las normas metodológicas fijadas por el IGAC (Resolución 941 de 2026).

Perspectiva Comercial y de Mercado: Muestra una alta demanda de avalúos comerciales por parte de entes territoriales para la adquisición de predios de utilidad pública, saneamiento de espacio público, actualización de inventarios patrimoniales e impuestos. La oferta por parte de Entidades Públicas y Agencias Inmobiliarias de carácter estatal representa la alternativa idónea que consolida capacidad operativa e independencia técnica.

Perspectiva Financiera y Organizacional: Las entidades públicas ejecutoras (como la Agencia Logística o Empresa Inmobiliaria de Cundinamarca) cuentan con estructuras financieras consolidadas, músculo técnico operativo autosostenible y exención de riesgos de insolvencia, garantizando la ejecución continua del objeto contractual.

Perspectiva Técnica y Análisis de Riesgo: La ejecución mediante Contrato Interadministrativo mitiga el riesgo de incumplimiento, sobrecostos injustificados y dilación en los tiempos de entrega de los dictámenes periciales prediales, asegurando la aplicación rigorosa de metodologías de comparación de mercado, renta y costo de reposición.

9.1. Análisis de Precios Histórico

En desarrollo del estudio de mercado, la Secretaría de Planeación a través de la Dirección de Desarrollo Territorial, procedió a consultar en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP I y SECOP II), procesos contractuales con características e idéntico objeto desarrollados por entidades del orden territorial en el Departamento de Cundinamarca, consolidando el siguiente cuadro comparativo histórico:

PROCESO	OBJETO DEL CONTRATO	TÉRMINO DE EJECUCIÓN	FORMA DE PAGO	CANON MENSUAL	VALOR CONTRATADO
CD-INT-042-2024 (Alcaldía Municipal de Mosquera, Cundinamarca)	Realizar los avalúos comerciales urbanos y rurales requeridos para los procesos de adquisición predial y obras de infraestructura del municipio.	Cuatro (4) meses	Mediante actas parciales de entrega de avalúos aprobados por la supervisión, previa radicación de factura.	No Aplica (Pago por escala de tarifas IGAC / Salarios Mínimos por predio según tipología).	$120.000.000,00
CT-INT-118-2023 (Alcaldía Municipal de Funza, Cundinamarca)	Prestación de servicios interadministrativos especializados para la elaboración de avalúos comerciales prediales para proyectos de utilidad pública municipal.	Cinco (5) meses	Un anticipo del 20% y pagos parciales previa entrega e informe técnico de aprobación de la supervisión.	No Aplica (Pago por volumen de unidades inmobiliarias avaluadas).	$185.000.000,00

CI-502-2024 (Alcaldía Municipal de Chía, Cundinamarca)	Elaboración de avalúos comerciales corporativos de predios fiscales e inmuebles requeridos para la ampliación de la red vial e infraestructura pública municipal.	Seis (6) meses	Pagos contra entrega final de los informes de avalúo radicados y aprobados formalmente por la Entidad.	No Aplica (Tarifas globales por lotes de predios proyectados).	$150.000.000,00

9.2. Análisis del Mercado:

La Entidad recibió la siguiente cotización:

COTIZACIÓN PRESENTADA POR:	AGENCIA LOGÍSTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA	
OBJETO A CONTRATAR	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO CON LA AGENCIA LOGISTICA DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y SERVICIOS DE CUNDINAMARCA PARA LA ELABORACION DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MADRID CUNDINAMARCA	
PLAZO DE EJECUCIÓN:	**CANON MENSUAL:**	**VALOR TOTAL:**
Dos (02) meses y/o hasta agotar el presupuesto oficial, el cual no debe superar el 31 de diciembre de 2026, contados a partir de la suscripción del acta de inicio	Se cancelará mediante cuentas de cobro o facturas, cada una por la suma según valor que arroje el avalúo comercial previa presentación del informe de actividades realizadas	$60.000.000,00

X. TIPIFICACIÓN Y ESTIMACIÓN DE RIESGOS Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

(Ver Anexos No. 1 Tabla CONPES y Tabla de Análisis de Riesgos y Forma de Mitigarlos)

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, establece que la entidad debe evaluar el riesgo que el proceso de contratación representa para el cumplimiento de las metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente, se realizará el análisis del riesgo, a partir del Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1) publicado en la página www.combiacompra.gov.co

10.1 Tipificación, estimación y asignación de los riesgos

La Entidad ha realizado el análisis de riesgo respectivo en la forma señalada por Colombia Compra Eficiente, con el fin de, identificar los riesgos en el proceso de contratación desde la planeación hasta su vencimiento.

En el entendido que riesgo es *"un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Contratación o en la ejecución de un contrato*" y con base en las orientaciones impartidas, los riesgos asociados a la ejecución del contrato se encuentran detallados en documento ANEXO ANÁLISIS DE RIESGOS.

10.1 GARANTÍAS

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del Artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, modificado y reglamentado en materia de contratación estatal, las garantías no serán obligatorias en los contratos de empréstito, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos de menor cuantía donde la entidad así lo determine.

Frente a la naturaleza jurídica del presente proceso, el cual se enmarca bajo la modalidad de Contratación Directa mediante un Contrato Interadministrativo, la Secretaria de Planeación en cabeza de la Dirección de Desarrollo Territorial, ha evaluado el alcance, la naturaleza de las obligaciones, el valor y la forma de pago prevista. Derivado de dicho análisis, se determina la improcedencia y no obligatoriedad de exigir garantías de cumplimiento (amparos de cumplimiento, pago de salarios, estabilidad de obra, entre otros), con fundamento en las siguientes consideraciones objetivas:

Al tratarse de un negocio jurídico celebrado entre dos entidades estatales (Municipio de Madrid y la entidad pública ejecutora), concurren prerrogativas de derecho público y un régimen de responsabilidad institucional, fiscal y disciplinaria que desvirtúa la necesidad de respaldar la ejecución con pólizas comerciales de aseguradoras privadas. La vigilancia y el control se ejercen de manera armónica e interinstitucional.

La forma de pago pactada se encuentra estructurada mediante desembolsos condicionados a la entrega efectiva y a la aprobación técnica de los informes de avalúos por parte de la supervisión. Esto garantiza que la administración municipal solo erogue recursos públicos contra la recepción real y satisfactoria de los productos, mitigando por completo el riesgo financiero o de anticipos sin contraprestación.

La entidad ejecutora cuenta con la idoneidad, el respaldo institucional y la capacidad técnica para honrar las obligaciones pactadas, no existiendo un riesgo operativo que ponga en peligro el patrimonio del municipio.

En consecuencia, en estricta aplicación de la norma habilitante y atendiendo a los principios de economía y eficacia que rigen la contratación pública, el Municipio de Madrid (Cundinamarca) prescinde de la exigencia de garantías para el contrato interadministrativo, dejando constancia de que la supervisión y los pagos condicionados salvaguardan de manera suficiente los intereses del municipio.

XI. INDICACION DE ESTAR COBIJADA LA PRESENTE CONTRATACIÓN POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DELIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO

Las Contrataciones Directas no están cobijadas por acuerdo internacional o un tratado de libre comercio vigente para el Estado Colombiano.

XII. RESPONSABLE DEL ESTUDIO PREVIO

FIRMAS

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
Firma: _____ Nombre: Yeimmy Viviana Martínez Sanabria Cargo: Contratista	Firma: _____ Nombre: Jaime Hernán Barón Sotelo Cargo: Director de Desarrollo Territorial	Firma: _____ Nombre: Daniel Felipe Castañeda Ramírez Cargo: Secretario de Planeación